7 december 2020

In gesprek met Sannie Verweij

Sinds 2012 adviseur & trainer en sinds 2014 initiatiefnemer Gebouwinzicht

Over Gebouwinzicht

Met Gebouwinzicht krijgen huisvestingsmanagers grip en regie in eigen beheer zodat zij hun gebouwen kunnen verduurzamen. Eerst door inzicht te krijgen in waar ze nu staan om vervolgens op weg geholpen te worden met een plan voor de komende dertig jaar. "Ik merk dat veel partijen er wel mee bezig zijn of zijn geweest, maar dat ze niet goed weten hoe ze het nu écht kunnen implementeren in hun processen, met een gedegen gebouwdossier."

> "Ik ben ervan overtuigd dat je eerst het gebouwdossier op orde moet hebben, omdat dat de basis is voor continue verduurzaming"

Gebouwinzicht heeft daarvoor een model ontwikkeld, specifiek voor gebouwen. In 2021 volgt een model gericht op porfolio's. "Enerzijds kijken we naar de organisatie en hoe deze zo optimaal mogelijk in staat is om het dossier op orde te brengen en te houden. Anderzijds kijken we naar hoe techniek en software daarin een rol kunnen spelen. We gebruiken verder ook checklists en hanteren BREEAM-NL in Use als middel om de huidige status van duurzaamheid in kaart te brengen. Vaak komt dan boven tafel dat het gebouwdossier niet compleet is."

Een gebouwdossier is in feite een samenvattende term voor verschillende dossiers.

"Vroeger waren dat mappen in een stoffige kast of kelder van het kamertje van de facilitair manager die ergens in een hoekje mocht werken, zonder daglichttoetreding.

Maar, tegenwoordig staat alles online en kun je via softwareprogramma's de verschillende onderwerpen aan elkaar knopen; van financiële contracten en onderhoudsplanningen tot energiemonitoring en ruimtemanagementsystemen." Volgens Verweij is hierin de basisinformatie cruciaal, en ontbreekt juist dat regelmatig: "Om te beginnen zie je bij veel gebouwen dat steeds een ander getal wordt genoemd als het over de vierkante meters gaat. Bij financiële contracten hanteert men dan een ander oppervlakte dan als grondslag voor energielabels, en dat komt dan niet alleen door het verschil tussen BVO en GO."

Op de vraag wat nu de sleutel is voor organisaties om hun gebouwdossier actueel en op orde te hebben, zegt Verweij:

> "De organisatie is key, de sleutel ligt bij de mensen zelf"

"Met klanten werk ik vaak aan een basisdocument waar alle gegevens in staan. Een A4 met namen en rugnummers van betrokkenen, de vierkante meters, de verschillende contracten en softwarepakketten. Als dat inzichtelijk is, kan iedere nieuwe medewerker er weer mee verder."

Verweij is al jaren BREEAM-NL Assessor, een onafhankelijke deskundige die controleert of de aangeleverde gegevens over het BREEAM-NL project kloppen.

"In die hoedanigheid kwam ik erachter dat veel mensen wel willen certificeren en dat ze ook duurzaam bezig zijn. Echter hun informatie is niet op orde, het is niet goed op schrift vastgelegd. Dat komt bijvoorbeeld voor bij verbouwingen om bepaalde duurzaamheidseisen te realiseren; je moet nadien wel kunnen aantonen in het beleid en op papier dat je na zo'n renovatie label A hebt gehaald. Regelmatig wordt dan het afmelden alleen vergeten."

Gebouwinzicht in relatie tot NEVAP

"We helpen bedrijven, zoals Klépierre om hun informatie in processen te borgen. Vorig jaar hebben we alle winkelcentra van het Franse vastgoedbedrijf (waaronder Hoog Catharijne en Villa ArenA, *red.*) in BREEAM-NL In Use gezet. Een andere BREEAM-NL Assessor was hierbij betrokken, zodat ik de assetmanagers van de winkelcentra kon helpen de juiste informatie boven tafel te krijgen. Denk daarbij aan bijvoorbeeld legionellaoverzichten en documenten die aantonen dat adviezen hieromtrent zijn opgevolgd."

Over Sannie Verweij

Verweij ademt 'duurzaam vastgoed'. Overigens niet alleen professioneel; ook privé maakt ze zich druk om de juiste aanpassingen te doen in middelen om richting klimaatneutraal te bewegen (zonnepanelen, elektrische auto, etc.).

> "Zakelijk gezien hoop ik alle gebouwen in Nederland in 2050 klimaatneutraal te zien"

> “Ik vind dat we in de huisvesting- en vastgoedbranche als taak hebben om alles te doen wat in onze invloedsfeer ligt om dat te bewerkstelligen”

“Ik streef ernaar om voor 2030 alle utiliteitsgebouwen een plan te hebben geboden voor hoe zij dat in 2050 kunnen realiseren.” Verweij wil duidelijk impact maken, elke dag weer meer vierkante meters verduurzamen. Ze heeft dat jaren als éénpitter gedaan, maar vanwege de groeiende vraag vanuit de markt is Gebouwinzicht BV nu een feit. “Van een sterke flexibele schil ga ik nu naar een bedrijf met mensen in dienst. Eind 2021 wil ik vier mensen een baan te kunnen bieden. We hebben met elkaar een grote opgave om de gebouwde omgeving te verduurzamen; ik verwacht eigenlijk wel honderd collega’s en of concurrenten nodig te hebben om de klimaatdoelen te kunnen halen!”

> “Duurzaamheid kan je een vaste plek geven in de processen rondom de vastgoedpiramide”

Deze gedreven professional staat er om bekend dat ze niet alleen praat, maar vooral doet. “Als pionier kom je er dan ook weleens achter dat je bepaalde zaken anders had kunnen aanpakken, maar je zet in ieder geval een en ander in beweging.”

Op die manier heeft Verweij een hele trouwe groep volgers verzameld. Niet sec klanten, maar mensen die - zodra hun organisatie er klaar voor is - Gebouwinzicht weten te vinden.

> “Verweij onderzoekt, verbindt, geeft lezingen, deelt kennis, monitort en zoekt naar oplossingen voor meerdere partijen, in de vorm van shared incentives”

Wat staat op dit moment op de innovatie-agenda? En wat is jouw rol daarin?

“Ik ben bezig om duurzaamheid een vaste plek te geven in de processen rondom de vastgoedpiramide. Zaken als de borging van duurzaamheid in doelen en plannen op strategisch en tactisch niveau, tot monitoring of alle doelen behaald worden. Dit model zal de basis vormen van mijn bedrijfsvoering met Gebouwinzicht.”

De vraag van Bart Brulot, directeur bij NMG Vastgoed: “Hoe borg je talentontwikkeling bij jezelf en jouw vaste netwerk?”

“Vanaf de start van mijn ondernemerschap zet ik elk jaar 10% van mijn winst opzij. Ook reserveer ik 10% van mijn tijd. In beide gevallen doe ik dat om in geld en tijd aan mijn persoonlijke ontwikkeling te investeren. Dat zal ik blijven voortzetten zodat ik dat ook voor mijn medewerkers kan organiseren.

Ook ben ik altijd verbonden aan vier netwerkorganisaties: twee lokale en twee nationale, zoals NEVAP. Dat is een bewuste keuze, zodat ik tijd kan steken in de bijeenkomsten en het netwerk. Overigens betaalt zich dat altijd terug, want zonder NEVAP was ik niet als gastspreker bij de Haagse Hogeschool geïntroduceerd.

> “Grote kans dat mijn toekomstige medewerkers weer uit dat netwerk komen. Het mes snijdt aan twee kanten”

Sannie geeft het stokje door aan:

Mark Spiering

Executive Director CBRE

Sannie aan Mark:

“Hoe borg je duurzaamheidsdoelen van gebouwen? In beleid en in monitoring: zijn jullie actief met dossiervorming voor jullie klanten?”

Door: Barbara van Baarsel - Buro Barcode